

MEMO van college aan de raad

datum : 26 april 2011
aan : Raadscommissie
van : College
onderwerp : Activiteitenplan 2011 Kennemer Wonen
Portefeuillehouder : Alwin Hietbrink
Inlichtingen bij : Janna Arjaans

Aanleiding

- Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht

Kernboodschap

- College wil informatie verschaffen over: Activiteitenplan 2011 Kennemer Wonen
-

Inleiding

Op grond van artikel 25 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) moeten toegelaten instellingen voor 1 december een overzicht van hun voorgenomen activiteiten voor het volgende jaar en eventueel de daarop volgende jaren alsmede een samenvatting van deze voorgenomen activiteiten die betrekking hebben op de betreffende gemeente voor het volgende jaar aan ons college toezenden. De toegelaten instellingen moeten deze samenvatting, inclusief eventueel gemaakte afspraken met de gemeente, voor 1 maart naar het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties sturen. De stukken zijn in februari 2011 binnengekomen. Dit activiteitenplan is besproken in het bestuurlijk overleg tussen gemeente Bergen en Kennemer Wonen (KW) op 24 maart 2011. Dit activiteitenplan geeft op hoofdlijnen inzicht in de activiteiten en voornemens van Kennemer Wonen voor het jaar 2011. In deze memo worden de belangrijkste punten genoemd aan de hand van de zes prestatievelden uit het BBSH.

Passend huisvesten van de doelgroep

KW heeft zich geconformeerd aan de regionale afspraken met betrekking tot het woonruimteverdeelsysteem, die vastgelegd zijn in een (regionale) huisvestingsverordening. Sinds 1 januari 2010 moet KW minimaal 90% van de huurwoningen tot € 652,52 toewijzen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 33.614. Met de woningcorporaties in de regio (SVNK- Stichting Sociale Verhuurders Noord Kennemerland) is afgesproken om voornemens een inkomensgrens van € 41.000 aan te houden. Wanneer gedurende het jaar blijkt dat KW meer dan 10% van de woningen heeft toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven € 33.614 zal bovenstaande inkomensgrens naar beneden worden bijgesteld.

In de regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 zijn regionale afspraken vastgelegd over de verhouding tussen inkomens en huur- en prijsgrenzen. KW hanteert een 80/20 regel, wat inhoudt dat zij minimaal 80% van haar nieuwbouwwoningen realiseert in categorie 1 en 2 (kernvoorraad sociale huurwoningen) en maximaal 20% in huur of koop boven de liberalisatie-grenzen (vrije sector). Deze 80/20 regel betreft de gemiddelde nieuwbouw toevoeging voor KW als geheel voor een aantal jaren. Omdat de investeringscapaciteit van woningcorporaties steeds verder achteruit gaat, de onrendabele toppen bij

nieuwbouw de afgelopen jaren steeds hoger zijn geworden, de passendheidstoets is vervallen en de woonlasten steeds belangrijker worden, wil KW geen onderscheid meer maken tussen de woningbouwcategorieën 1 en 2 van de regionale woonvisie. KW zal in het kader van het opstellen van een RAP (Regionaal Actieprogramma, voortkomend uit provinciale woonvisie) hiertoe ook voorstellen doen.

KW volgt het inflatievolgend huurbeleid dat door het kabinet is bepaald. Het inflatiepercentage over 2010 (1,3%) is bepalend voor de maximale huurverhoging die woningcorporaties per 1 juli 2011 mogen doorvoeren. Het kabinet wil daarnaast huurverhogingen mogelijk maken tot 5% bovenop het inflatiepercentage voor inkomens boven € 43.000 met het idee de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen door scheefwonen aan te pakken. KW ziet niet gebeuren dat deze plannen al in 2011 doorgang gaan vinden. Met ingang van 2010 verhoogt KW de huren bij mutatie tot 95% van de maximaal redelijke huurprijs (in 2009 gemiddeld op 73% van de maximaal redelijke huurprijs). Het daadwerkelijke percentage is afhankelijk van het energielabel van de woning.

KW zoekt in haar verkoopbeleid naar een evenwicht tussen financiële (levert rendement op om (onrendabele) investeringen in nieuwbouw te doen) en volkshuisvestelijke (verbeteren differentiatie in wijken en leefbaarheid) motieven. Het belangrijkste is dat er voldoende woningen beschikbaar blijven in de kernvoorraad, zowel op de juiste plaats als voor de juiste doelgroepen. KW heeft aan de hand van het strategisch voorraadbeleid de verkoopvijver in de gemeente Bergen voor 2011 op 978 woningen gesteld. KW streeft ernaar circa 30 woningen daadwerkelijk te verkopen. KW is in onderhandeling met Woonwaard Noord-Kennemerland over de aankoop van 39 appartementen aan de Dorpskroft in Egmond aan den Hoef.

Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

De kwaliteit van de woongelegenheden wordt op peil gehouden door

- planmatig onderhoud (meerjarenonderhoudsplanning gebaseerd op 50 jaar durende doorlopende exploitatie);
- niet-planmatig onderhoud (reparatieverzoeken en mutaties);
- woningverbetering (woningen afstemmen op wensen en behoeften huurders).

Qua onderhoudsprojecten staan in de gemeente Bergen de volgende op het programma:

- het isoleren van vloeren en dak en herstellen van kozijnen aan de Huisweid in Egmond-Binnen;
- het vernieuwen van het interieur (badkamer, keuken en toilet) van de woningen aan de Coen Bogtmanweg e.o. in Bergen;
- het vernieuwen van het interieur (badkamer, keuken en toilet) van de woningen aan de Duinstraat in Egmond aan Zee.

Qua nieuwbouw staat in 2011 de oplevering van 22 huurwoningen nabij zwembad De Beeck in Bergen gepland. Aan de Verspeijckweg in Bergen aan Zee zijn 6 eengezinswoningen gesloopt in 2009. Hiervoor in de plaats komen 6 eengezinswoningen en een appartementengebouw met 8 woningen. In 2011 wordt gestart met de bestemmingsplanprocedure. Voor het project Boendermakerhof (sloop en nieuwbouw 26 huurwoningen, nieuwbouw 7 koopwoningen) is de bouwvergunning aangevraagd door KW.

Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

De huurders van KW worden vertegenwoordigd door zes huurdersverenigingen met een afvaardiging in de huurderskoepel van KW. De huurderskoepel heeft een representatieve vertegenwoordiging van de diverse kernen in het werkgebied. KW overlegt periodiek met de huurders via de huurdersvertegenwoordigingen. Daarnaast stelt KW naar behoefte klantenpanels, die een klankbordfunctie vervullen, in. Gemeente Bergen kent vijf actieve bewonerscommissies waarmee 1 à 2 keer per jaar overleg plaats vindt. KW heeft het voornemen meer bewonerscommissies op te richten.

Bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten

KW investeert in leefbare wijken en buurten, waarbij zij zich vooral richt op die wijken en buurten waar zij een relatief groot aandeel huurwoningen heeft. KW heeft jaarlijks een budget van 0,5% van de totale huuropbrengsten beschikbaar voor investeringen in leefbaarheid. KW heeft regelmatig overleg met het team wijkgericht werken van de gemeente Bergen. In het activiteitenplan 2011 staat een aantal voornemens voor 2011 van KW genoemd.

Wonen en zorg

KW richt zich, gezien de toenemende vergrijzing en de bijbehorende vraag naar levensloopbestendige woningen, op

- bijdragen aan de realisering van woonzorgzones en wijksteunpunten voor wonen, zorg en welzijn;
- binnen woonzorgzones woningen in de bestaande woningvoorraad opplussen (woningen levensloopbestendig maken met minimale aanpassingen), zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen;
- ontwikkelen van technische voorzieningen, waaronder ict-toepassingen;
- aangaan van samenwerkingsverbanden met zorg- en welzijnsorganisaties voor de ontwikkeling van voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn.

KW wil ook in de gemeente Bergen bijdragen aan het realiseren van woonzorgzones en actief samenwerken met de gemeente. KW neemt samen met de stichting Eckmunde ook in 2011 deel aan het project kleinschalig wonen met domotica, waarbij in 2010 een project gestart is in Heegemunde.

Waarborgen van de financiële continuïteit

Over de financiële continuïteit wordt niets vermeld in het activiteitenplan. Daar wordt naar gekeken in het (nog te ontvangen) jaarverslag van Kennemer Wonen.

Bijlagen

1. Activiteitenplan 2011 Kennemer Wonen

Activiteitenplan

Gemeente Bergen

Naam toegelaten instelling : Stichting Kennemer Wonen

Vestigingsgemeente : Alkmaar

Bezitsgemeente(n) : Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft de Rijk, Heiloo en
Uitgeest

1. Inleiding

Artikel 25a van het BBSH geeft aan dat de toegelaten instelling (t.i.) een overzicht opstelt van de voorgenomen activiteiten. Dat overzicht is van toepassing op het eerstvolgende kalenderjaar en *kan* van toepassing zijn op één of meer daaropvolgende kalenderjaren.

Het activiteitenplan verschaft op hoofdlijnen inzicht in de activiteiten en voornemens van Kennemer Wonen voor het jaar 2011. De indeling van het activiteitenoverzicht is conform de prestatievelden waarin inzicht wordt verlangd. Bij elk prestatieveld volgt een korte inleiding in het beleid van Kennemer Wonen gevolgd door een opsomming van de concrete activiteiten en voornemens in de gemeente Alkmaar. Tevens wordt, zoals verlangd in artikel 25b van het BBSH, een samenvatting van de voorgenomen activiteiten aangegeven.

Wij hopen dat dit activiteitenplan een constructieve bijdrage levert in de samenwerking met uw gemeente op volkshuisvestelijk gebied.

1.1. Algemene gegevens bezit

Kennemer Wonen heeft bezit in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo, Graft de Rijk en Uitgeest. De totale aantallen woningen per gemeente verdeeld naar huurklassen ziet er per 1 januari 2011 als volgt uit:

Netto huur	Alkmaar	Bergen	Castricum	Heiloo	Uitgeest	Graft de Rijk	Totaal	Totaal in %
tot € 517,64	1918	2242	1972	1332	1053	12	8529	84,35%
van € 517,64 tot € 652,52	358	421	296	226	143		1444	14,28%
boven € 652,52	18	22	5	90	4		139	1,37%
Totaal woningen	2294	2685	2273	1648	1200	12	10112	

Tabel 1 Aantallen huurwoningen naar huurklassen per gemeente (1-1-2011)

In de navolgende hoofdstukken worden de activiteiten en voornemens in de gemeente Bergen beschreven en toegelicht.

2. De kwaliteit van de woningen

2.1. Beleid

Planmatig onderhoud

De meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) is gebaseerd op een 50 jaar durende doorlopende exploitatie. Tijdens de exploitatieduur worden de onderhoudsbehoefte en de bijbehorende onderhoudscycli van de bouwelementen van de woongelegenheden bepaald aan de hand van veldinspecties. Jaarlijks wordt aan deze MJOP een jaarbegroting ontleend. Deze wordt gecorrigeerd op basis van meting en visuele waarneming en het aan de reparatieverzoeken te ontleenen patroon van teruggang in kwaliteit. Op het moment van het samenvallen van veel werkzaamheden is een integrale afweging aan de orde. Hierbij worden naast de technische ook de woontechnische en financiële aspecten betrokken. Onderhoudswerkzaamheden die voortvloeien uit de meerjaren onderhoudsplanning worden geschaard onder de noemer planmatig onderhoud.

Niet-planmatig onderhoud

Onder niet-planmatig onderhoud vallen onderhoudswerkzaamheden als gevolg van reparatieverzoeken en mutaties. Onderhoud wordt niet alleen vanuit de technische invalshoek bekeken, maar meer en meer vanuit de vraag van de markt. Het casco van onze woningen is over het algemeen in goede staat. Bij mutaties wordt gekeken naar eventueel achterstallig onderhoud aan het interieur.

Woningverbetering

Het strategisch voorraadbeleid is de uitkomst van de afstemming van het bezit van Kennemer Wonen en de wensen en behoeften van onze klanten. Ingrepen op basis waarvan een woning voor een periode van 25 jaar of langer in stand gehouden zou moeten worden, zijn niet zonder meer verantwoord wanneer de toekomst van de betreffende woningen onzeker is. De toenemende kritische vraag van de klant en de mogelijkheden van sloop en vervangende nieuwbouw zijn redenen de onderhoudsinvesteringen kritisch te bezien. Onderhoudsingrepen worden niet alleen vanuit de bouw- en installatietechnische invalshoeken bekeken maar ook vanuit een woontechnische invalshoek waarbij de vraag van de markt een belangrijke rol speelt. In die markt is onder meer belangstelling voor energiebesparende maatregelen in verband met het effect hiervan op de woonlasten. Om die reden zijn de energieprestaties geïntegreerd in het strategisch voorraadbeleid. Vanwege het schaarser worden van grondstoffen worden de mogelijkheden voor duurzame energieopwekking daar eveneens onderdeel van.

Nieuwbouwbeleid

Kennemer Wonen heeft als beleid dat bij nieuwbouw zoveel mogelijk volgens de richtlijnen van Woonkeur wordt gebouwd. Deze afspraken zijn vastgelegd in een Programma van Eisen ten behoeve van nieuwbouw. Nieuwbouw van woningen met een huur waarbij nog huurtoeslag gegeven kan worden (huurtoeslaggrens) gaat de laatste jaren gepaard met een toenemende zogenaamde onrendabele top. Kennemer Wonen heeft in haar investeringsbeleid aangegeven dat de onrendabele top bij de nieuwbouw van woningen onder de huurtoeslaggrens maximaal € 90.000 mag zijn.

2.2. Begrote uitgaven en investeringen 2011

In de onderstaande tabellen wordt zowel voor de bestaande bouw als de nieuwbouw aangegeven wat de begrote uitgaven voor 2011 zijn in de gemeente Bergen.

Bestaande bouw

Begrote uitgaven/ investeringen in bestaande bouw	2011
Planmatig onderhoud (PO)	€ 3.957.806
Niet-planmatig onderhoud (NPO)(klachten en mutatie)	€ 951.911
Totaal	€ 4.909.717

In 2011 zullen in Bergen de volgende onderhoudsprojecten starten :

- Het isoleren van vloeren en dak, en herstellen van kozijnen van de Huisweid in Egmond.
- Het vernieuwen van het interieur (badkamer, keuken, toilet) van de woningen aan de Bogtman e.o. in Bergen.
- Het vernieuwen van het interieur (badkamer, keuken, toilet) van de woningen aan de Duinstraat in Egmond.

Verder zullen de woningen waar het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd voorzien worden van dubbele beglazing, voor zover dit nog niet aanwezig is.

Nieuwbouw

Begrote investeringen in nieuwbouw	2011
Oude Bergerweg (Boendermakerhof)	€ 722.000
Verspeijkweg	€ 912.000
De Beeck	€ 1.828.000
Totaal	€ 3.462.000

Stand van zaken nieuwbouwprojecten 2011:

- De Beeck: Kennemer Wonen bouwt 22 huurappartementen nabij zwembad De Beeck aan de Kerkedijk in Bergen. De woningen worden naar verwachting opgeleverd in het voorjaar van 2011.
- Verspyckweg: Kennemer Wonen heeft 6 woningen aan de Verspyckweg gesloopt. De woningen waren slecht geïsoleerd en klein. Besloten is om de woningen te slopen en er 6 nieuwe eengezinswoningen voor terug te bouwen. Naast de twee blokjes van 3 grondgebonden huurwoningen komt er één appartementengebouw bestaande uit 8 woningen en bergingen. Woningen zijn in 2009 gesloopt. Door gebrek aan behandelcapaciteit van de gemeente is dit project vertraagd. In 2011 zal naar verwachting gestart kunnen worden met de bouw.
- Boendermakerhof: Aan de Boendermakerhof staan 34 seniorenwoningen rondom de Kunstzaal. Van deze woningen zijn er 26 verouderd en toe aan vervanging. BGSV heeft een stedenbouwkundigplan gemaakt voor woningbouwontwikkeling op locatie Boendermakerhof en aangelegen terrein aan de Ouder Bergerweg. De aanvraag voor de bouwvergunning is door Kennemer Wonen ingediend.

3. Passend huisvesten van de doelgroep

3.1. Beleid

Woonruimteverdeling

Kennemer Wonen heeft zich geconformeerd aan de regionale afspraken met betrekking tot het woonruimteverdeelsysteem. De woonruimteverdeling in de regio Noord-Kennemerland verloopt via de stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK). SVNK is een samenwerkingsverband van de aangesloten woningcorporaties binnen de regio. Kennemer Wonen is één van de deelnemende corporaties. De afspraken over de woonruimteverdeling liggen vast in een Huisvestingsverordening. Naar aanleiding van de ministeriële regeling die voorschrijft dat corporaties met ingang van 1 januari 2011 minimaal 90% van alle huurwoningen met een netto huur tot €652,52 moet toewijzen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot €33.614. Met de corporaties in de regio (SVNK) is afgesproken om vooralsnog een inkomensgrens te hanteren van €38.500. Wanneer gedurende het jaar blijkt dat Kennemer Wonen meer dan 10% van haar woningen heeft aangeboden aan huishoudens met een inkomen boven de €33.614, zal deze grens naar beneden worden bijgesteld. In de geregelde overleggen met uw gemeente houden wij u op de hoogte van de stand van zaken met betrekking tot deze woningtoewijzingen.

Huurprijsbeleid

In de regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005 – 2015 zijn regionale afspraken vastgelegd over de verhouding tussen inkomens en huur- en kooprijzen.

	Inkomen	Mogelijkheden koop	Mogelijkheden in de huur
Categorie 1	Tot € 38.500,-	Tot € 163.625,-	Kernvoorraad (tot € 511,- in 2009/2010)
Categorie 2	€ 38.500 – 48.000,-	€ 163.625 - 214.500,-	Huurtoeslaggrens (€ 511 - 647,- in 2009/2010)
Categorie 3	€ 48.000 – 62.200,-	€ 214.500 - 322.900,-	Vrije sector huur (> € 647,- in 2009/2010)
Categorie 4	Vanaf € 62.200,-	Vanaf € 322.900,-	Vrije sector huur (> € 647,- in 2009/2010)

Tabel 3.1. Inkomen in relatie tot woningprijs (per 1 juli 2009)

Voor de nieuwbouw hanteert Kennemer Wonen een 80/20 regel. Dit houdt in dat zij minimaal 80% van haar nieuwbouw woningen realiseert in categorie 1 en 2, ook wel de kernvoorraad sociale huurwoningen genoemd. Maximaal 20% wordt bestemd voor koop- of huurwoningen boven de liberalisatiegrens. De 80/20 regel betreft de gemiddelde nieuwbouw toevoeging voor Kennemer Wonen als geheel voor een aantal jaren, dit om te voorkomen dat een project deze verhouding scheef trekt.

Omdat de investeringscapaciteit van woningcorporaties steeds verder achteruit gaat, de onrendabele toppen bij de nieuwbouw de afgelopen jaren steeds hoger zijn geworden, de passendheidstoets is vervallen en de woonlasten steeds belangrijker worden, wil Kennemer Wonen geen onderscheid meer maken tussen de categorieën 1 & 2 van de regionale woonvisie. Kennemer Wonen zal in het kader van het regionaal actie programma hiertoe ook voorstellen doen.

Jaarlijkse huurverhoging

Sinds 2007 voert het kabinet een inflatievolgend huurbeleid. Het nieuwe kabinet Rutte continueert dit beleid van de vorige regering, dit betekent dat het Rijk hiermee de jaarlijkse maximale huurverhoging vaststelt op basis van het inflatiecijfer van het voorgaande kalenderjaar. Ook in 2011 blijft de huurverhoging inflatievolgend. Het Centraal Plan Bureau heeft bekend gemaakt dat de inflatie over 2010 uitkomt op slechts 1.3 procent. Dat inflatiepercentage is bepalend voor de maximale huurverhoging die corporaties en andere verhuurders op 1 juli 2011 mogen doorvoeren.

Het kabinet wil daarnaast huurverhogingen mogelijk maken tot 5 procent bovenop het inflatiepercentage voor inkomens boven de € 43.000. Het idee erachter is: doorstroming op de woningmarkt bevorderen door het scheefwonen aan te pakken. Het plan is echter nog niet uitgewerkt en ook het ministerie kan nog geen uitleg geven over de uitvoering ervan. Kennemer Wonen ziet vooralsnog geen mogelijkheid om deze plannen al in 2011 door te gaan voeren.

Streefhuur

In 2009 lag de streefhuur gemiddeld op 73% van de maximaal redelijke huurprijs van een woning. Met ingang van 2010 zal Kennemer Wonen de huren bij mutatie (verhuizing) verhogen tot aan 95% van de

maximaal redelijke huurprijs. Hierbij zal het daadwerkelijke percentage vooralsnog worden vastgesteld op basis van het energielabel van de woning op dat moment. Bij een woning met energielabel A zal de huurprijs worden verhoogd (tot maximaal de huurtoeslaggrens), maar zullen de energielasten lager zijn, waardoor de totale woonlasten voor de huurder acceptabel blijven.

Wanneer de woning energetisch goed scoort, maar op andere aspecten niet voldoet aan onze kwaliteitseisen kan het huurniveau naar beneden worden bijgesteld tot 70-80% van maximaal redelijk. Om ervoor te zorgen dat onze kernvoorraad (woningen die conform de regionale woonvisie in categorie 1 en 2 vallen) niet afneemt, kan per gemeente op dit beleid een bijstelling plaats vinden.

Energielabel	Percentage max. redelijke huur
A	95%
B	90%
C	85%
D	80%
E t/m G	75%

Tabel 3.2. Streefhuur in relatie tot energielabels

Naar verwachting wordt in de loop van 2011 het energielabel geïntegreerd in het woningwaarderingssysteem. Zodra duidelijk is wanneer dit een feit is, zal Kennemer Wonen haar huurbeleid opnieuw bepalen.

Verkoopbeleid

Het verkoopbeleid van Kennemer Wonen gaat uit van de volgende doelstellingen:

- Kennemer Wonen vindt het van belang een kernvoorraad van voldoende omvang te handhaven en een gedifferentieerd bezit te hebben. Het verkoopscenario sluit aan bij de opbouw van de gewenste portfolio van Kennemer Wonen;
- Verkoop wordt als instrument gezien worden om de differentiatie in een homogene wijk te verbeteren en de leefbaarheid positief te beïnvloeden;
- Verkoop van bepaalde segmenten kan meer kansen opleveren voor de doelgroep om een eigen woning te verkrijgen en sluit daarmee aan bij de wens van de woonconsument voor het verkrijgen van een eigen woning, hiermee wordt ook aangesloten bij de wens van het Rijk om eigen woningbezit te bevorderen;
- Verkoop levert direct rendement op om (onrendabele) investeringen in vastgoed van Kennemer Wonen mogelijk te maken;
- Verkoop kan ook worden overwogen vanuit efficiency in beheer, bijvoorbeeld van geografisch zeer verspreid liggend bezit.

Kennemer Wonen heeft in haar verkoopbeleid gezocht naar een duidelijk evenwicht tussen financiële en volkshuisvestelijke motieven. Randvoorwaarde voor de uitvoering van het verkoopbeleid is dat het effect op de totale portfolio zodanig is dat er voldoende woningen beschikbaar blijven in de kernvoorraad, zowel op de juiste plaats als ook voor de juiste doelgroepen. Kennemer Wonen heeft

haar voorraad te verkopen woningen bepaald aan de hand van het strategisch voorraadbeleid. Woningen die nu of in de toekomst niet voldoen aan onze eisen en/ of niet aansluiten op de wens van de huurconsument worden verkocht. Om woningen ook in de toekomst in de categorieën 1 en 2 te houden, worden voorwaarden gesteld aan de verkoop. Kennemer Wonen verkoopt een deel van haar woningen als maatschappelijk gebonden eigendom (nu koopgarant). Dit doen wij om het ook voor mensen met een middeninkomen mogelijk te maken om ene woning te kopen. Ook strategisch gelegen woningen verkopen wij als koopgarant woning.

3.2. Activiteiten en voornemens 2011

Woonruimteverdeling

- Kennemer Wonen is betrokken bij gesprekken over de nieuwe huisvestingsverordening.

Huurprijsbeleid

- Kennemer Wonen conformeert zich aan de regionale huur-inkomenstabel bij de woningtoewijzing.
- Bij mutatie harmoniseert Kennemer Wonen de huur naar maximaal 95% van de maximaal redelijke huurprijs (tot aan de huurtoeslaggrens). Het daadwerkelijke streefhuurpercentage is afhankelijk van het energielabel van de woning.
- Bij de jaarlijkse huurverhoging in 2011 conformeert Kennemer Wonen zich aan het rijksbeleid.

Verkoopbeleid

De verkoopvijver in de gemeente Bergen is in 2011 vastgesteld op 978 woningen. De woningen zullen bij mutatie voor verkoop worden aangeboden. Kennemer Wonen streeft ernaar om van de 978 gelabelde woningen er in 2011 circa 30 daadwerkelijk te verkopen.

Kennemer Wonen heeft in 1995 12 appartementen (aanleunwoningen) aangebouwd bij verzorgingshuis Haemstede in Bergen. De appartementen zijn gerealiseerd op grond van Haemstede. Verzorgingshuis Haemstede heeft bij Kennemer Wonen aangegeven interesse te hebben in aankoop van de 12 appartementen. Kennemer Wonen zal in 2011 in overleg met Haemstede de mogelijkheden om tot verkoop over te gaan, onderzoeken.

Voorgenomen aankoop

Kennemer Wonen is in onderhandeling van stichting Woonwaard Noord-Kennemerland over de aankoop van de 39 appartementen aan de Dorpskroft in Egmond aan de Hoef. De excentrieke ligging van het appartementencomplex ten opzichte van het overige bezit van Woonwaard Noord-Kennemerland, heeft ertoe geleid dat het beheer van de appartementen aan de Dorpskroft reeds is uitbesteed aan Kennemer Wonen. Aankoop van de woningen aan de Dorpskroft verstevigt het aandeel van Kennemer Wonen in Egmond aan de Hoef. Daarbij zijn de appartementen (met lift) een

goede aanvulling op het huidige bezit van Kennemer Wonen in Egmond aan de Hoef, wat voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat.

4. Leefbaarheid

4.1. Beleid

Kennemer Wonen investeert in leefbare wijken en buurten. Hierbij richt zij zich hoofdzakelijk op die wijken en buurten waarin zij een relatief groot aandeel in het bezit heeft. De aandacht gaat in eerste instantie uit naar de wijken en buurten die dreigen af te glijden. Maar ook het behouden van het goede is van belang. Om de kwaliteit van de leefomgeving te kunnen monitoren, maakt Kennemer Wonen gebruik van de Vrom Leefbaarometer.

Kennemer Wonen heeft jaarlijks een budget van 0,5% van de totale huuropbrengsten beschikbaar voor investeringen in leefbaarheid. De huurdersorganisaties mogen voor de besteding van het budget voorstellen doen. Het budget wordt niet op voorhand evenredig verdeeld over de verschillende gemeenten.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt ook voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezigheid van voorzieningen. Wanneer voorzieningen ontbreken in de wijken en buurten waar Kennemer Wonen veel bezit heeft, kan zij besluiten om te investeren in de realisatie van maatschappelijk vastgoed.

Voorwaarden voor Kennemer Wonen om te investeren in maatschappelijk vastgoed zijn:

- Het moet van toegevoegde waarde zijn voor ons bezit;
- Het moet mogelijk zijn om bedrijfseconomische principes te hanteren;
- Het vastgoedbeheer beperkt zich tot het casco en de installaties.

4.2. Activiteiten en voornemens 2011

Voornemens voor 2011:

- Kennemer Wonen neemt actief deel aan het casuïstiek overleg in de gemeente Bergen.
- Kennemer Wonen actualiseert haar strategisch voorraadbeleid. In dit kader worden ook globale wijk- en buurtvisies ontwikkeld. In de loop van 2011 zullen voor heel Kennemer Wonen enkele prioriteitswijken en/of –buurten worden aangewezen waarvoor een strategie wordt uitgewerkt.
- In overleg met bewoners aan het Prins Clausplein een oplossing zoeken voor hun wens om een overkapping op de bovenste galerij aan te brengen;
- Oplossing zoeken voor parkeerproblematiek Zakedijkje;
- In samenwerking met de gemeente inventariseren en voorbereiden project 'Aanpak illegale onderverhuur';
- Oplossing vinden voor betere bereikbaarheid van de bergingen van de woningen aan Persijnhof (nu alleen per lift te bereiken);
- Herinrichting tuin bij parkeerplaatsen Duinstraat (Bosplantsoen);

- Bankje plaatsen bij Zakedijkje;
- Speeltoestel Huisweidt in Egmond-Binnen;
- Herinrichting groenvoorziening bij Heegemundehof i.s.m. de gemeente;
- In samenwerking met de gemeente een kandidatenlijst bij gaan houden voor MIVA-woningen.

5. Wonen en zorg

5.1. Beleid

Met het oog op de toenemende vergrijzing en de bijbehorende vraag naar levensloopbestendige woningen, draagt Kennemer Wonen bij aan de realisatie van woonzorgzones. Kennemer Wonen richt zich op de volgende taakvelden:

- Bijdragen aan de realisering van woonzorgzones en wijksteunpunten voor wonen, zorg en welzijn.
- Binnen woonzorgzones of in de nabijheid van wijksteunpunten voor zorg- en welzijnsvoorzieningen voor ouderen, worden woningen binnen de bestaande voorraad opgeplust zodat deze woningen langer door ouderen kunnen worden bewoond.
- Ontwikkelen van technische voorzieningen, waaronder ICT-toepassingen, gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig in de woning kunnen functioneren (onder meer domotica).
- Aangaan van samenwerkingsverbanden met zorg- en welzijnsorganisaties voor de ontwikkeling van voorzieningen op gebied van zorg- en welzijn.

Kennemer Wonen treedt op als ontwikkelaar en beheerder van onroerend goed, wooncomplexen en wijksteunpunten, en indien nodig als initiator voor de ontwikkeling van diensten op gebied van zorg- en welzijn. Zij ontwikkelt deze diensten niet zelf. Zij gaat hiertoe samenwerkingsverbanden aan met in deze sector gespecialiseerde instellingen.

5.2. Activiteiten en voornemens 2011

Kennemer Wonen wil het realiseren van woonzorgzones wel bevorderen en daarin actief samenwerken met de gemeente. In 2011 wil Kennemer Wonen de samenwerking met de gemeente nader gaan definiëren. Woonzorgzones zullen ook aandacht krijgen in de wijkvisies die Kennemer Wonen ontwikkeld voor de wijken waarin zij een relatief groot aandeel in het bezit heeft.

Voor 2011 zijn nog geen concrete activiteiten benoemd op het gebied van wonen en zorg. Kennemer Wonen neemt samen met stichting Eckmunde nog wel deel aan het project kleinschalig wonen met Domotica. In 2010 is een project gestart in Heegemunde (Egmond Binnen), waarbij de bewoners een enquête hebben ontvangen. Dit project is onderdeel van een groter project in Noord-Holland.

6. Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

6.1. Beleid

De huurders van Kennemer Wonen worden vertegenwoordigd door zes huurdersverenigingen met een afvaardiging in de huurderskoepel van Kennemer Wonen. In totaal bestaat de huurderskoepel uit 14 leden. Er is hierbij sprake van een representatieve vertegenwoordiging van de diverse kernen in het werkgebied. Kennemer Wonen overlegt periodiek met haar huurders via de huurdersvertegenwoordigingen. Dit is als volgt georganiseerd:

1. Overleg met de huurderskoepel door directie en manager wonen
2. Lokaal overleg met huurdersvereniging door de rayonmanager
3. Lokaal overleg met bewonerscommissies door woonconsulenten

In 2009 heeft Kennemer Wonen een samenwerkingsovereenkomst opgesteld met de huurderskoepel waarin de relevante verhoudingen tussen de huurdersvertegenwoordiging en de verhuurder zijn vastgelegd. Jaarlijks worden de gemaakte afspraken geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

Verder is een van de speerpunten in het beleidsplan 2010 – 2013 de dialoog met onze huurders. We willen zichtbaar zijn in wijken en buurten en weten wat er leeft onder onze huurders. Om invulling te geven aan deze doelstelling zal Kennemer Wonen naast het reguliere overleg met de huurdersvertegenwoordigingen klantenpanels gaan opzetten.

6.2. Activiteiten en voornemens 2011

Wanneer er vanuit Kennemer Wonen behoefte bestaat om van gedachten te wisselen over zaken aangaande woningen, een wijk of buurt of het dienstenaanbod, zullen hiervoor klantenpanels worden opgezet. Deze panels vervullen met name een klankbordfunctie. Wanneer zich problemen in een buurt voordoen kan het panel ook een rol spelen in het creëren van draagvlak en het zoeken naar concrete oplossingen.

Op 1 januari 2011 is er in Bergen 1 actieve bewonerscommissie bij het Zakedijkje. In de Egmondse zijn 4 actieve bewonerscommissies bij de Plevierenlaan (Egmond aan Zee), Heegemundehof (Egmond Binnen), de Eisenhowerstraat (Egmond aan Zee) en Torenduin (Egmond aan Zee). Met deze bewonerscommissies vindt 1 à 2 keer per jaar overleg plaats. Kennemer Wonen spant zich in om daar waar grotere onderhoudsprojecten spelen of gaan spelen een groep bewoners actief te laten meedenken over de plannen. Daarnaast neemt Kennemer Wonen in wijken waar zij veel bezit heeft, deel aan diverse buurt en wijk activiteiten.

Kennemer Wonen heeft het voornemen om in 2011 een bewonerscommissie op te richten bij de Prins Clausstraat (Egmond aan Zee), de inzet en het animo vanuit de bewoners is echter nog beperkt. Ook

zal gekeken worden naar de mogelijkheden voor het oprichten van bewonerscommissies bij de Dorpskroft (Egmond aan de Hoef) en De Beeck (Bergen).

7. Samenvatting van voorgenomen activiteiten voor het jaar 2011

Rubriek 1: Gegevens toegelaten instelling

Naam toegelaten instelling	Stichting Kennemer Wonen
Vestigingsgemeente	Alkmaar
Bezittinggemeenten	Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo, en Uitgeest

Rubriek 2: Ontwikkeling woningvoorraad

Rubriek 2a Woongelegenheden Bergen

	Begrotingsjaar 2011	
	aantal	investering c.q. opbrengst
Beginsaldo aantal woongelegenheden in exploitatie	2685	
Nieuwe woningen	22	
Aankoop bestaande woongelegenheden	39	€ 5.381.000
Verkoop bestaande woongelegenheden	30	€ 3.117.000
Sloop woongelegenheden	34	
Eindsaldo woongelegenheden	2682	
Totale investering c.q. opbrengst		

Rubriek 2b Overige woongelegenheden Bergen

	Begrotingsjaar 2011	
	aantal	investering c.q. opbrengst
Bijzondere nieuwe woongebouwen (eenheden)	0	
Nieuw te bouwen koopwoningen	0	

Rubriek 3: Huurontwikkeling Bergen

Omschrijving	begrotingsjaar 2011
Verwachte jaarhuuropbrengst woongelegenheden Bergen	€ 14.737.000
Verwachte huurverhoging in procenten per 1 juli 2011	1,3

Rubriek 4: Kwaliteitsbeleid Bergen

Omschrijving	begrotingsjaar 2010	
	aantal woonegelegenheden	investering/ uitgaven
A 1. Klachtenonderhoud	2685	€ 658.505
A 2. Mutatieonderhoud		€ 293.406
A 3. Planmatig onderhoud		€ 3.957.806
B. Groot onderhoud excl. aangekocht bezit		
Totale investering/uitgaven		€ 4.909.717

Rubriek 5: Herstructurering Bergen

Begrotingsjaar 2011
Welke wijken of buurten worden geherstructureerd? geen (de naam van de wijk(en) en/of buurten)

Rubriek 6: Duurzaam bouwen en leefbaarheid Kennemer Wonen

Omschrijving	begrotingsjaar 2011
	Investering/uitgaven
Leefbaarheid - Overige activiteiten	€ 275.000

Rubriek 7: Betrekken bewoners bij beleid en beheer Kennemer Wonen

Omschrijving	Begrotingsjaar 2011
Gestructureerd overleg met bewoners	Ja
Gemiddelde bijdrage per woning aan huurdersorganisaties	€ 6,40